

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 18 мая 2010 г. N ВАС-4066/10
О ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Ю.Ю. Горячевой, судей А.И. Бабкина, С.В. Сарбаша рассмотрела в судебном заседании заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (ул. Посьетская, д. 48, г. Владивосток, 690091) от 10.03.2010 о пересмотре в порядке надзора решения от 06.04.2009, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 07.12.2009 по делу N А51-14233/2008 Арбитражного суда Приморского края.

Суд

установил:

Индивидуальный предприниматель Дрюк П.Г. (далее - индивидуальный предприниматель) обратился в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю (ул. Посьетская, д. 48, г. Владивосток, 690091; далее - регистрационная служба) в государственной регистрации изменений в отношении объекта недвижимого имущества: нежилых помещений общей площадью 188,7 кв. м в автосервисном центре, расположенном по адресу Приморский край, г. Владивосток, проспект 100 лет Владивостока, 124-"а", а также просил устранить допущенные в отношении него нарушения посредством регистрации изменений и выдачи ему свидетельства о государственной регистрации права на те же помещения по тому же адресу, но уже в *здании* гостиничного комплекса.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 06.04.2009 требования удовлетворены.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2009 решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 07.12.2009 оставил указанные судебные акты в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов регистрационная служба просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение норм градостроительного и земельного законодательства, определяющих основания регистрации прав на объекты недвижимости после изменения их назначения, и отказать в удовлетворении требований.

Изучив доводы регистрационной службы и материалы дела, судебная коллегия считает, что имеются основания для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, принадлежащие индивидуальному предпринимателю помещения

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

расположены в **здании**, которое построено на земельном участке площадью 1265 кв. м, предоставленном из земель поселений обществу "Риал.Ко" в аренду сроком с 06.10.2005 по 05.10.2008 для *строительства* автосервисного центра.

Индивидуальный предприниматель приобрел эти нежилые помещения у застройщика - общества "Риал.Ко" по договору купли-продажи от 31.07.2007, его право собственности подтверждено свидетельством о государственной регистрации от 30.08.2007 серии 25-АА916384. Согласно данному свидетельству помещения индивидуального предпринимателя имеют назначение "гаражные", расположены в автосервисном центре (т. 1, л. 13).

Затем общество "Риал.Ко" и все четыре его участника (т. 1, л. 107), включая индивидуального предпринимателя Дрюка П.Г., как собственники нежилых помещений в автосервисном центре обратились в Управление по учету и распределению жилой площади администрации города Владивостока с просьбой разрешить им переустройство и перепланировку этих помещений в соответствии с представленным проектом (проектной документацией). Решением от 21.01.2008 N 652-р Управление по учету и распределению жилой площади администрации города Владивостока согласовало проведение мероприятий по переустройству и перепланировке нежилых помещений по конкретному адресу (т. 1, л. 94), завершение которых было оформлено актом приемочной комиссии названного Управления от 29.02.2008 N 652-п (т. 1, л. 20).

Как следует из данного акта, к приемке были предъявлены следующие работы по переустройству и перепланировке: демонтаж и возведение внутренних перегородок, перенос дверных проемов, установка сантехоборудования и трубопроводов, выполненные по проектной документации, согласованной 27.12.2007 с Комитетом по архитектуре и градостроительству администрации города Владивостока (проектная документация в материалах дела отсутствует).

Общество "Риал.Ко" 29.05.2008 исключено из реестра юридических лиц в связи с его ликвидацией.

Поскольку в результате указанных мероприятий по переустройству и перепланировке помещений изменилось функциональное назначение здания в целом, индивидуальный предприниматель обратился в регистрационную службу за регистрацией соответствующих изменений.

Письмом от 30.10.2008 N 01/076/2008-291 регистрационная служба отказала индивидуальному предпринимателю в регистрации изменений в связи с непредставлением документов, необходимых в соответствии с законом для государственной регистрации прав (т. 1, л. 32). При этом регистрационная служба исходила из того, что в результате проведенных мероприятий по переустройству и перепланировке помещений изменилось назначение всего здания на гостиничный комплекс, в отношении которого земельный участок под **строительство** не выделялся, разрешения на **строительство** и на ввод объекта в эксплуатацию не представлены.

Индивидуальный предприниматель, полагая, что перепланировка и переустройство автосервисного центра в гостиничный комплекс проведены с соблюдением требований закона и отказ регистрационной службы нарушает его права и интересы, обратился в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суды всех инстанций руководствовались следующим.

У регистрационной службы отсутствовали основания требовать у индивидуального предпринимателя документы об изменении вида разрешенного использования земельного участка, так как он не являлся участником договора аренды земельного участка для целей строительства, который, к тому же, вследствие ликвидации арендатора свое действие прекратил.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Управление по учету и распределению жилой площади администрации города Владивостока, в полномочия которой входит перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, является компетентным органом по согласованию переустройства автосервисного центра в гостиничный комплекс, поскольку к комнатам для размещения туристов предъявляются такие же требования как к жилым помещениям.

Руководствуясь статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, суды сочли ненужными разрешения на строительство гостиничного комплекса и на ввод его в эксплуатацию, сославшись на преобразование здания автосервисного центра в этот комплекс без изменения конструктивных и других технических характеристик самого здания, что подтверждено актом обследования сторонней организации от 10.06.2008 N 1-06.2008. По мнению судов, подобное переустройство не может быть признано существенным изменением объекта и должно оформляться посредством внесения в ЕГРП сведений об изменениях.

Между тем судами не учтено следующее.

На основании статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, во всех случаях осуществляется после определения в установленном порядке разрешенного использования земельного участка.

В данной ситуации земельный участок предоставлялся для строительства автосервисного центра и по завершении строительства должен был использоваться для его эксплуатации.

Исходя из пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации, арендаторы земельных участков вправе возводить здания, строения, *сооружения* в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

На основании пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу, последнее приобретает право на использование части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания.

Сходные правила предусмотрены пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в силу прямого указания закона пределы разрешенного целевого использования земельного участка как предоставленного для строительства здания определенного назначения действуют и для новых собственников данного здания независимо от их количества и факта оформления земельных отношений с собственником земельного участка.

На основании статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" до принятия в установленном названным Кодексом порядке правил землепользования и застройки решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации (за предусмотренными в статье исключениями, к которым строительство гостиниц не относится).

В данном случае надлежащий уполномоченный орган никаких решений по изменению разрешенного использования (целевого назначения) ни земельного участка, ни объекта капитального строительства не принимал.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Управление по учету и распределению жилой площади администрации города Владивостока таким органом в силу закона не является.

Помимо того названное Управление наделено компетенцией согласовывать перепланировку помещений с целью их перевода из жилых в нежилые и наоборот, тогда как и помещения автосервисного центра, и номера гостиницы в силу статей 15 и 19 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям не относятся.

Поскольку правила Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации не допускают изменение целевого назначения земельного участка и построенного на нем объекта без разрешения компетентного органа, то законность изменения целевого назначения объекта недвижимости не может оцениваться лишь исходя из сохранения внешнего архитектурного облика, технических характеристик, надежности и безопасности здания как строительной конструкции.

Вопрос о технической возможности переустройства здания и о соответствии законодательству его строительных переделок должен рассматриваться после получения разрешения компетентного органа на изменение целевого назначения объекта и земельного участка.

Как следует из СНиПа на общественные здания и **сооружения** N 2.08.02-89 (с 01.01.2010 заменен СНиП 31-06-2009) гостиницы и предприятия автосервиса относятся к разным группам сооружений.

На основании Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования, утвержденных приказом Минжилкомхоза РСФСР от 04.08.1981 N 420, приемка в эксплуатацию гостиниц осуществляется государственной приемочной комиссией в отношении гостиницы в целом, а не по отдельным нежилым помещениям (пункты 1.17, 1.21).

С учетом изложенного представляется неверным вывод судов о возможности создания гостиницы в качестве единого комплекса, отвечающего необходимым функциональным и техническим нормативам, путем приспособления за один месяц нежилых помещений автосервисного центра под помещения, пригодные для проживания граждан.

К гостиницам и автосервисному центру применяются разные по объему требования (в том числе по месторасположению, энергоснабжению, пожарной безопасности), в связи с чем акт о вводе здания в эксплуатацию как автосервисного центра и полученные для него разрешения различных контролирующих органов не могут автоматически считаться достаточными для ввода в эксплуатацию гостиницы.

Согласно подпункту 4 пункта 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию является его несоответствие требованиям, установленным в разрешении на строительство. Поскольку в данном случае разрешение компетентного органа имелось лишь на строительство автосервисного центра, он не мог быть введен в эксплуатацию как гостиница.

Соответственно, строительные переделки его внутренних помещений, которые сами по себе разрешения на строительство не требовали (подпункт 4 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), не давали оснований для легализации иного целевого назначения здания в обход установленных правил.

Что касается вывода судов об обязанности регистрационной службы зарегистрировать изменение целевого назначения здания в порядке уточнения ранее внесенных сведений, со ссылкой на несущественность произведенных изменений и включение их в кадастровый паспорт объекта, то необходимо иметь в виду следующее.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Нормы абзаца 2 пункта 3 статьи 9, абзацев 2 и 3 пункта 1 статьи 13 и абзаца 11 пункта 1 статьи 17 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предусматривают, что орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан устанавливать отсутствие противоречия между заявленными и зарегистрированными правами, осуществлять проверку юридической силы правоустанавливающих документов, проверку законности сделок и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти.

Статья 18 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" допускает возможность уточнения сведений, внесенных в кадастровый паспорт объекта недвижимости, без соблюдения процедуры перерегистрации объекта. Однако по зданиям, строениям и сооружениям в государственный кадастр не вносятся сведения о том, для строительства какого объекта предоставлялся земельный участок, какой он категории и в чем заключалось его разрешенное использование. Назначение же самих зданий определяется через характеристики "жилое, нежилое, многоквартирный дом" (пункты 13, 14 и 15 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Между тем изменение целевого назначения объекта, выходящее за рамки разрешенного использования земельного участка, относится к правовым основаниям законности возведения и эксплуатации данного объекта, а не к его техническим характеристикам как строительной конструкции. Такие изменения требуют наличия иных правоустанавливающих документов на земельный участок и сам объект, в связи с чем возникает необходимость его повторной регистрации, а не соблюдения процедуры уточнения ранее внесенных в Реестр сведений.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

определил:

1. Передать в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дело N А51-14233/2008 Арбитражного суда Приморского края для пересмотра в порядке надзора решения от 06.04.2009, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 07.12.2009.

2. Направить копии настоящего определения, заявления о пересмотре судебных актов в порядке надзора и прилагаемых к нему документов лицам, участвующим в деле.

3. Предложить лицам, участвующим в деле, представить отзывы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на заявление о пересмотре судебного акта в порядке надзора до 01.07.2010.

Председательствующий судья

Ю.Ю.ГОРЯЧЕВА

Судья

А.И.БАБКИН

Судья
С.В.САРБАШ